

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 1025230-13.2020.8.26.0071

Ação de Execução de Título Extrajudicial

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMÍNIO PARQUE BOGOTA** move em relação a **ANDERSON DE MOURA**, vem apresentar o seguinte **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMÍNIO PARQUE BOGOTA** move em relação a **ANDERSON DE MOURA**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo, avaliar o imóvel objeto deste processo.

3.0. IMÓVEL OBJETO

UMA UNIDADE AUTONOMA, denominada apartamento, identificada sob nº 207, localizada no 2º Pavimento ou 1º andar, do Bloco 02 do empreendimento PARQUE BOGOTA, situado a Rua Jorge Schneyder Filho nº 11-05, nesta cidade de Bauru-SP, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta livre, comum nº 16 contendo uma área real total de 91,381 metros quadrados, sendo 46,630 metros quadrados de área real privativa coberta, 11,500 m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 33,251 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1953317 %. Cadastro: 3/513/1 – empreendimento.

Matricula nº 117.770 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita no dia 22 de agosto de 2022, quando elaboramos as fotos em anexo. Efetuamos consultas às imobiliárias, sites ou corretores de imóveis que possuem conhecimentos de valores para o imóvel objeto.

No dia da vistoria o Sr. Roberto, que se identificou-se como zelador do condomínio nos acompanhou até o apartamento objeto e constatamos que o mesmo estava fechado.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Dados gerais	
Item	Descrições
Áreas	Área real total de 91,381 metros quadrados 46,630 metros quadrados de área real privativa coberta 11,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional 33,251 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional Fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1953317 %.
Cadastro	Cadastro empreendimento: 3/513/1 Setor: 3 Quadra cadastro: 513
Melhoramentos públicos	Rede de água: sim Rede de esgoto: sim Iluminação pública: sim Guias e sarjetas: sim Pavimento: asfalto Rede telefone: sim
Especificações construção	Tipo: Edifício residencial Andares: 5 andares (4 mais térreo) Blocos: 13 Divisão: dois dormitórios, cozinha com área de serviço, sala e banheiro Piso: o padrão é cerâmico Revestimento: o padrão é cerâmico Pintura: o padrão é látex e esmalte Conservação: estimamos como boa Elevador: não Localização: apartamento nº 207, 2º pavimento, 1º andar do Bloco 02, Rua Jorge Schneyder Filho, nº 11-05

6.0. CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Metodologia.

Devido às características do imóvel objeto pelo método comparativo, pela homogeneização dos valores encontrados nos pareceres verbais colhidos em imobiliárias, corretores de imóveis, sites e aplicando um fator de comercialização ou oferta/procura.

Cálculos		
N.º	Imobiliárias	Valor R\$
1	Fluxo Negocio Imobiliário Rua Virgílio Malta nº 17-16 Código AP1203	143.000,00
2	Imóveis Mercúrio Al; Dr. Octavio Pinheiro Brisolla nº 12-12 Código AP4308-A3K	140.000,00
3	Imóveis Mercúrio Al; Dr. Octavio Pinheiro Brisolla nº 12-12 Código AP1733-A3K	145.000,00
4	Soma	428.000,00
5	Média aritmética	142.666,67
6	30 % acima - desvio padrão	185.466,67
7	30 % abaixo - desvio padrão	99.866,67
8	Média saneada	142.666,67
9	Fator oferta/procura	0,95
10	Sub-total	135.533,33
11	Arredondamento: NBR14653-1, item 7.7.1 a) Maximo	1%
12	Valor do imóvel - Vi	136.000,00

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

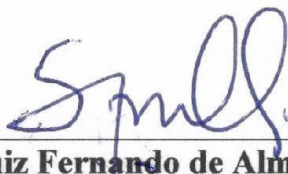
UMA UNIDADE AUTONOMA, denominada apartamento, identificada sob nº 207, localizada no 2º Pavimento ou 1º andar, do Bloco 02 do empreendimento PARQUE BOGOTA, situado a Rua Jorge Schneyder Filho nº 11-05, nesta cidade de Bauru-SP, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta livre, comum nº 16 contendo uma área real total de 91,381 metros quadrados, sendo 46,630 metros quadrados de área real privativa coberta, 11,500 m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 33,251 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1953317 %. Cadastro: 3/513/1 – empreendimento.

Matricula nº 117.770 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

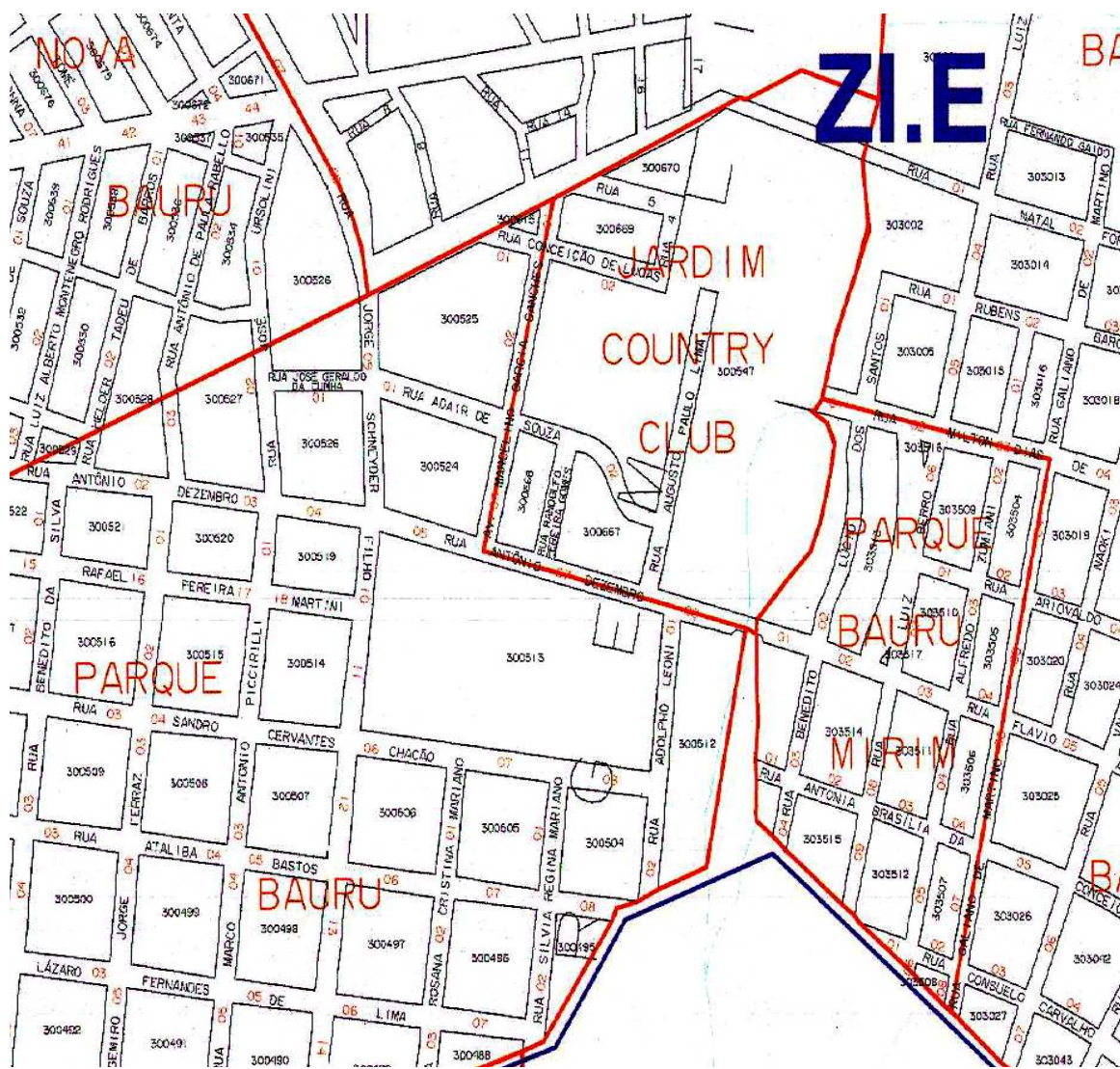
Em: **RS 136.000,00** (cento e trinta e seis mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

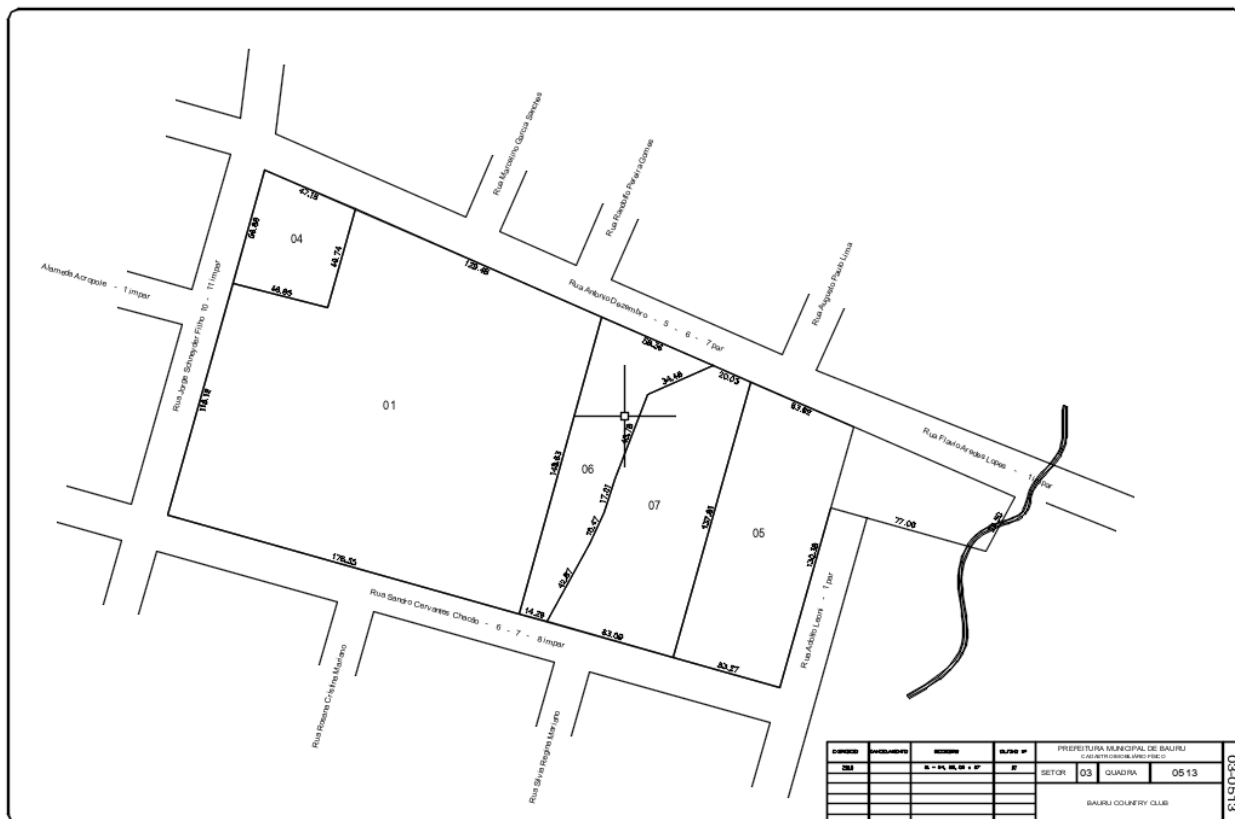
Este laudo contém 09 páginas.
Bauru, 26 de agosto de 2022.



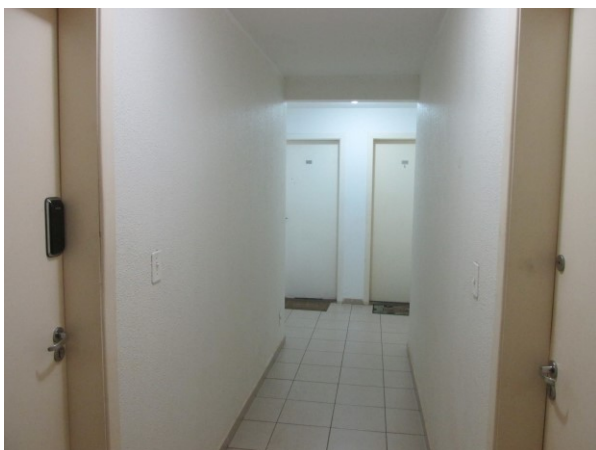
Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



Luiz Fernando de Almeida Spinelli
 Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2022 às 15:48, sob o número WBRU22702869483. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025230-13.2020.8.26.0071 e código CdvG7FR6.



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 136.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	26/08/2022 a 01/01/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1224 dias	1,148314
Percentual correspondente	1224 dias	14,831415 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R\$ 156.170,72
Sub Total	(=)	R\$ 156.170,72
Valor total	(=)	R\$ 156.170,72

[Retornar](#) [Imprimir](#)